



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 06 września 2023 r.

Poz. 4699

UCHWAŁA NR LIV/535/2023 RADY MIEJSKIEJ W STARGARDZIE

z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977 i 1506) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.

Ustalenia wstępne

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres regulacji planu

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/338/2021 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 28 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej, uchwała się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczący terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej**, zwany dalej planem, stwierdzając jednocześnie, iż nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”, uchwalonego uchwałą Nr XLII/424/2022 Rady Miejskiej w Stargardzie z dnia 21 czerwca 2022 r. w sprawie zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”.

2. Celem planu jest określenie, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego, przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów objętych opracowaniem planu.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 17,74 ha. Granicę obszaru opracowania planu ustalono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, stanowiącym rysunek planu w skali 1:1 000.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, stanowiący rysunek planu w skali 1:1 000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard”;
- 2) załącznik nr 2, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3, stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4, stanowiący dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej.

§ 2. Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi i oznaczony na rysunku planu oraz w tekście planu identyfikatorem cyfrowo-literowym - w szczególności teren elementarny może stanowić działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **linia rozgraniczająca tereny elementarne** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustalone w planie, stanowiące jednocześnie linie dopuszczalnych podziałów geodezyjnych;
- 3) **działka** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **kategoria przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć ustalenie dominującego przeznaczenia oraz zasad i standardów zagospodarowania terenu - określenie w planie kategorii przeznaczenia terenów stanowi ustalenie obowiązującej struktury funkcjonalno - przestrzennej;
- 5) **funkcja podstawowa** - należy przez to rozumieć funkcję określoną w planie, która jest wskazana jako funkcja dominująca na danym terenie - dopuszczone planem funkcje uzupełniające nie mogą powodować ograniczenia, ani obniżenia rangi funkcji podstawowej;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar dopuszczalnego usytuowania budynków, poza którą lokalizacja budynków jest niedopuszczalna - linia ta nie dotyczy części podziemnej budynków znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu oraz elementów takich jak: rampy, schody, podesty i pochylnie przy wejściach, zadaszenia nad wejściami oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 7) **wskaźnik powierzchni zabudowy „PZ”** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do całkowitej powierzchni działki lub jej części w granicach terenu elementarnego, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, przy czym przez powierzchnię zabudowy należy rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu pierwszej i kolejnych kondygnacji nadziemnych - do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych, ani ich części, niewystających ponad powierzchnię terenu, a także powierzchni schodów zewnętrznych, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, daszków, markiz, okapów i występów dachowych, powierzchni związanych z urządzeniem i zagospodarowaniem terenu, jak powierzchnie utwardzone dojeżdż, dojazdów i parkingów, tarasów, urządzonych placów, a także oczek i zbiorników wodnych, basenów, obiektów małej architektury;
- 8) **wskaźnik intensywności zabudowy „IZ”**- należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych w granicach działki do powierzchni działki;
- 9) **wysokość zabudowy „HZ”** – należy przez to rozumieć wysokość części nadziemnej obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, mierzoną od średniego poziomu terenu bezpośrednio przy danym obiekcie do najwyższej położonego punktu tego obiektu, w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu lub ściany attykowej - ustalona w planie wysokość zabudowy obowiązuje dla całej powierzchni zabudowy wskazanej w ustaleniach szczegółowych, chyba że ustalenia te stanowią inaczej;
- 10) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej „TZ”**– należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu przepisów odrębnych, do powierzchni działki zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 11) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych od strony przyległej drogi publicznej elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem i proporcjami otworów, detalem architektonicznym, użytymi materiałami, kolorystyką i stolarką;
- 12) **usługi rzemiosła** - należy przez to rozumieć usługi w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle.

Rozdział 2.

Zasady konstrukcji ustaleń planu

§ 3. 1. Na ustalenia planu składają się:

- 1) ustalenia wstępne;
- 2) ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego opracowaniem planu, w tym:
 - a) ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy, oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu,
 - b) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - c) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - d) ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
 - f) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - g) ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - h) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) ustalenia końcowe;
- 5) ustalenia wynikające z rysunku planu.

2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie wszystkie poziomy ustaleń planu, o których mowa w ust. 1, przy czym ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych, których one dotyczą oraz przez rysunek planu. Ustalenia dotyczące całego obszaru opracowania planu, bądź stanowiące ogólne wytyczne planistyczne, nie są powtarzane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów elementarnych i należy je stosować łącznie.

3. Przebieg linii rozgraniczających tereny elementarne dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt osi linii z rysunku planu.

4. Odległość obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających tereny elementarne należy określać poprzez odczyt odległości zewnętrznej krawędzi linii zabudowy od osi linii stanowiącej granicę działki lub terenu elementarnego, w wybranych miejscach ustaloną odległość oznaczono i opisano na rysunku planu.

5. Tereny elementarne oznaczono na rysunku planu i odpowiednio w tekście planu identyfikatorami cyfrowo-literowymi określającymi:

- 1) kolejne numery terenów elementarnych w ramach kategorii funkcjonalnej, w tym odrębnie terenów komunikacyjnych – określone cyfrą;
- 2) symbole kategorii przeznaczenia terenów elementarnych lub klasyfikację funkcjonalną ulicy – określone symbolem literowym.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące kategorii przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakazu zabudowy oraz wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i krajobrazu

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów, zdefiniowane w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych:

1) tereny budowlane:

- a) **PP-PS** - tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
- b) **UH-PS** - tereny usług handlu lub składów i magazynów,
- c) **UH-UL-PP** - tereny usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej,
- d) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- e) **MNW** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- f) **RZP** - teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich,
- g) **N** - teren stacji diagnostyki pojazdów i usług towarzyszących;

2) tereny komunikacji drogowej i kolejowej:

- a) **KDG** - teren drogi głównej,
- b) **KDZ** - teren drogi zbiorczej,
- c) **KDL** – teren drogi lokalnej,
- d) **KKK** – tereny komunikacji kolejowej.

2. Kategoria przeznaczenia terenu oznacza główną funkcję terenu, co nie wyklucza lokalizacji innych funkcji jako uzupełniających i nie kolidujących z podstawowym przeznaczeniem terenu, w szczególności obiektów na potrzeby administracji i nadzoru, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, terenów komunikacji, parkingów, garaży i warsztatów, zieleni urządzonej, w tym o funkcji izolacyjnej.

§ 5.1. Ustala się następujące podstawowe kierunki przekształceń układu funkcjonalnego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych i krajobrazu:

- 1) tereny produkcji przemysłowej, składów i magazynów, usług handlu oraz usług rzemieślniczych ustala się jako podstawową strukturę funkcjonalną obszaru;
- 2) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich ustala się jako uzupełniające w strukturze funkcjonalnej obszaru;
- 3) tereny komunikacji ustala się dla realizacji potrzeb powszechnych gminy, obsługi komunikacyjnej i transportowej, w tym transportu publicznego;
- 4) ogólnodostępne tereny komunikacji ustala się jako przestrzenie publiczne.

2. Na obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m².

3. Na obszarze planu zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. Szczegółowe zasady przekształceń układu funkcjonalno-przestrzennego, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz parametry i wskaźniki dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, regulują ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

5. Dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania niezgodnego z planem, a istniejącego w dniu jego wejścia w życie, do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem.

§ 6. Ustala się następujące wytyczne urbanistyczne dotyczące zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

- 1) zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, wskaźniki dotyczące powierzchni wydzielanej działki, szerokości frontu, powierzchni i intensywności zabudowy, miejsc postojowych nie dotyczą obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony cywilnej, określonymi przepisami odrębnymi;

- 4) rozbudowa i nadbudowa prowadzone w istniejących obiektach muszą uwzględniać ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy i jej parametrów;
- 5) przebudowa istniejących obiektów zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy nie może zwiększać powierzchni i wysokości tej zabudowy, przy jednoczesnym spełnieniu warunku zgodności funkcji z ustaleniami planu;
- 6) parametry urbanistyczne i wskaźniki dla zabudowy należy odnosić do powierzchni działki, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów elementarnych;
- 7) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków na granicy działek lub w odległości 1,5 m od granic działek, do których inwestor posiada tytuł prawny do użytkowania.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 7. 1. Ochrona środowiska przyrodniczego, zgodnie z ustaleniami planu, realizowana będzie poprzez:

- 1) wykorzystanie systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy;
- 2) gospodarkę odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami;
- 3) uwzględnienie ustaleń uchwały Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa zachodniopomorskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 4) zabezpieczenie wierzchniej warstwy gleby na czas prowadzonych prac budowlanych, wykorzystanie powstałych w wyniku realizacji inwestycji mas ziemnych dla kształtowania własnego terenu;
- 5) maksymalizację ochrony wartościowego drzewostanu;
- 6) prowadzenie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem minimalizowania ingerencji i wpływu przedsięwzięcia na systemy korzeniowe drzew;
- 7) respektowanie ustaleń w zakresie ochrony środowiska stosownych decyzji administracyjnych wydawanych na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym planem nie występują obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, w tym obszary Natura 2000.

§ 8. 1. Teren objęty planem położony jest w całości w obrębie udokumentowanego złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne - zakazuje się prowadzenia działalności mogącej wpłynąć negatywnie na zasoby złoża.

2. Teren objęty planem położony jest w całości w obrębie obszaru i terenu górniczego „Stargard”, ustanowionego dla złoża surowców mineralnych (wt) wody termalne w utworach jury dolnej „Stargard”, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują określone przepisami odrębnymi ograniczenia w korzystaniu z wód wynikające z warunków korzystania z wód regionu wodnego Dolnej Odry i Przymorza Zachodniego oraz „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”.

2. Występujące na obszarze planu nieeksploatowane ujęcia wody podziemnej należy zlikwidować i zabezpieczyć przed migracją czynników zewnętrznych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wytycznymi lub przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się dalsze funkcjonowanie istniejących ujęć wody podziemnej, w tym jako ujęcia awaryjne przewidziane do eksploatacji w warunkach specjalnych przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

4. Na całym obszarze planu, położonym w zasięgu obszaru wysokiej ochrony czwartorzędowego międzymorenowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 123 „Stargard-Goleniów” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności wyklucza się realizację inwestycji mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

5. Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

§ 10. 1. Ustala się granicę inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla linii kolejowej E59. Granica inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym stanowi jednocześnie granicę zewnętrzną obszaru kolejowego w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W granicach oznaczonych na rysunku planu pasów terenu – od granicy obszaru kolejowego odpowiednio: 4 m, 10 m (nie mniej niż 20 m od skrajnego toru) i 20 m, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania, nakazy, zakazy oraz ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, odległości planowanych inwestycji, a także w lokalizacji drzew i krzewów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu transportu kolejowego, w celu zapewnienia właściwej eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze planu ustala się ochronę obiektu zabytkowego, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, objętego szczególnymi zasadami ochrony ze względu na wartości kulturowe – magazyn zbożowy przy ul. Podmiejskiej 1.

2. Dla budynku magazynu zbożowego przy ul. Podmiejskiej 1 – ustala się:

- 1) ochronę substancji budowlanej i formy architektonicznej obiektu we wszystkich elementach: ukształtowania bryły, formy dachu, ceramicznego pokrycia dachu, kompozycji klinkierowych elewacji, łącznie ze stolarką okienną i drzwiową;
- 2) w przypadku koniecznej rozbioru obiektu ze względu na zły stan techniczny, należy opracować dokumentację konserwatorską obiektu.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowo przeprowadzenia scalań i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu standardów zagospodarowania terenu określonych ustaleniami planu dla poszczególnych terenów elementarnych;
- 3) dopuszcza się podziały zgodnie z ustalonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny elementarne, w tym przed przystąpieniem do realizacji nowych inwestycji, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych w zakresie dostępu do dróg publicznych;
- 4) zasady podziału na działki, w tym minimalną powierzchnię działki, określono w ustaleniach szczegółowych terenu elementarnego – realizacja zabudowy na działkach mniejszych niż określona w ustaleniach szczegółowych jest niedopuszczalna;
- 5) dopuszcza się podział na działki pod warunkiem, że będzie możliwe ich zagospodarowanie i zabudowa zgodnie z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 6) ustalenia, o których mowa wyżej nie dotyczą wydzielenia na potrzeby wyodrębnienia z nieruchomości jej części na rzecz infrastruktury technicznej, regulacji linii rozgraniczających terenów komunikacji i stref ochronnych lub innych związanych z ograniczeniami w użytkowaniu terenów;
- 7) ustala się zakaz podziału terenów ulic w ich liniach rozgraniczających dla celów niezwiązanych z funkcją ulicy.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną należy zapewnić z ustalonych w planie terenów komunikacji, w powiązaniu z układem zewnętrznym poza obszarem planu:

- 1) drogi głównej, oznaczonej symbolem KDG, stanowiącej część północnego obejścia miasta;
- 2) drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ, stanowiącej część ulic: Podleśnej i Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 3) drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL, stanowiącej część ulicy Podmiejskiej.

2. Szczegółowe zasady dotyczące obsługi i parametrów dróg dla poszczególnych terenów komunikacji zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

§ 14. 1. Dla obsługi poszczególnych obiektów należy zapewnić w granicach inwestycji miejsca do parkowania zgodnie z przewidywanym zapotrzebowaniem, minimum według następujących wskaźników:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej - 2 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) w zabudowie produkcyjnej oraz składach i magazynach - 1 miejsce na 200 m² powierzchni użytkowej;
- 3) w zabudowie usługowej, biurowej i administracyjnej - 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) w zabudowie handlowej - 1 miejsce na 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego oraz 1 miejsce na 3 zatrudnionych.

2. Obowiązuje wymóg zapewnienia sumarycznej liczby miejsc do parkowania wynikających ze wskaźników określonych powyżej.

3. W ramach miejsc do parkowania należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - dla terenów komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi, a dla terenów zabudowy nie mniej niż:

- 1) 1 miejsce, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 6 do 15;
- 2) 2 miejsca, jeżeli liczba miejsc do parkowania wynosi od 16 do 50;
- 3) 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, jeżeli jest ona większa niż 50.

§ 15. 1. Obsługę inżynierską należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w powiązaniu z uzbrojeniem poza obszarem planu.

2. W liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej, stanowiących jednocześnie korytarze infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia podziemnego innego niż określone w ustaleniach planu, pod warunkiem nie ograniczania podstawowej funkcji danego terenu oraz zachowania możliwości lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego, których lokalizacja została ustalona w planie, z zachowaniem ustaleń szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej.

3. Dla poszczególnych sieci infrastruktury technicznej należy zachować pasy technologiczne o szerokościach wymaganych warunkami ich eksploatacji, konserwacji, przebudowy i budowy nowych elementów infrastruktury.

4. Szafki gazowe, energetyczne i teleinformatyczne należy projektować i wykonywać jako elementy elewacji budynków, ogrodzeń posesji lub wkomponować w inne elementy urządzenia terenu.

5. Dopuszcza się budowę nowej i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej z uwzględnieniem wynikających z zapotrzebowania parametrów i stosowanych rozwiązań techniczno-materiałowych.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o parametrach – $\varnothing 32 \text{ mm} \div \varnothing 500 \text{ mm}$;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z hydrantów ulicznych zamontowanych na komunalnej sieci wodociągowej;

- 3) niezależnie od zasilenia z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do likwidacji skażeń i do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie odprowadzenia wód opadowych, ścieków i usuwania odpadów ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej o parametrach – \varnothing 90 mm ÷ \varnothing 1000 mm poprzez urządzenia podczyszczające lub retencjonowanie - zagospodarowanie, w tym gromadzenie w granicach własnej nieruchomości;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacji drogowej, placów i parkingów bezpośrednio do gruntu - dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów i parkingów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu, pod warunkiem, że stopień oczyszczenia ścieków oraz miąższość warstwy gruntu nad zwierciadłem wód podziemnych stanowi zabezpieczenie tych wód przed zanieczyszczeniem;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej o parametrach – \varnothing 90 mm ÷ \varnothing 500 mm;
- 4) dopuszcza się retencjonowanie - gromadzenie i przetrzymywanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub opóźnione odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 5) dla inwestycji realizowanych z zabudową o powierzchni połąci dachowych i utwardzonych powierzchni terenu większych niż 1 000 m² obowiązuje zastosowanie retencji wód opadowych i roztopowych, ich wtórne wykorzystanie lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości określonych w przepisach odrębnych;
- 6) wstępną segregację odpadów u źródła i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta;
- 7) zasadę indywidualnej lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji oraz zapewnienia bezpośredniego dojazdu dla sprzętu specjalistycznego odbierającego odpady;
- 8) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z elektroenergetycznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych na obszarze planu – liniami kablowymi niskiego napięcia;
- 2) dla istniejących linii napowietrznych nn-0,4 kV, do czasu ich skablowania, ustala się pasy ochrony funkcyjnej – pasy technologiczne o szerokości 7 m (po 3,5 m po każdej stronie od osi linii), dla których obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) poza istniejącymi, możliwość budowy nowych elektroenergetycznych stacji transformatorowych zgodnie z zapotrzebowaniem, w tym jako wbudowanych w budynkach, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń do produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązek zapewnienia dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej, w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 6) wszelkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z elektroenergetyczną infrastrukturą techniczną muszą być realizowane przy uwzględnieniu przepisów odrębnych.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) minimalne średnice sieci gazowej - \varnothing 25 mm;
- 2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej za pośrednictwem węzłów redukcyjnych na ciśnienie użytkowe;
- 3) prowadzenie nowych sieci gazowych w liniach rozgraniczających terenów komunikacji drogowej;

- 4) możliwość lokalizacji indywidualnych zbiorników na gaz przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) wykorzystanie lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących do produkcji ciepła gaz, paliwa płynne, energię elektryczną oraz odnawialne źródła energii;
- 2) możliwość zasilenia obiektów z projektowanej sieci ciepłowniczej lokalizowanej w liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej, z zakazem prowadzenia nadziemnych sieci ciepłowniczych.

§ 21. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej i teleinformatycznej ustala się:

- 1) obsługę z sieci telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;
- 2) przebudowę i skablowanie odcinków istniejących linii napowietrznych, w szczególności kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakaz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i teleinformatycznych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń i budowli służących funkcjonowaniu i rozbudowie infrastruktury telekomunikacyjnej i teleinformatycznej, w tym lokalizację masztów i anten na potrzeby łączności i przesyłu danych.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu

§ 22. 1. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów i obiektów oraz ich remonty i przebudowy bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy i jej wysokości, jeśli działania te nie stanowią realizacji ustaleń planu. Zakaz powiększania kubatury budynku nie dotyczy rozbudowy o urządzenia techniczne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektu oraz rozbudowy dla potrzeb osób z niepełnosprawnością.

2. Rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących dopuszcza się, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, wyłącznie w celu doprowadzenia do zgodności parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu z ustaleniami planu.

3. Szczegółowe ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania terenu zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

Rozdział 1.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów produkcji przemysłowej lub składów i magazynów – PP-PS

§ 23. Dla terenów: **1PP-PS** o powierzchni 5,84 ha i **2PP-PS** o powierzchni 1,75 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) produkcja przemysłowa, składy i magazyny,
 - b) dopuszcza się usługi rzemieślnicze i usługi związane z prowadzoną na tym terenie działalnością,
 - c) dla obiektów handlowych dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) zakazuje się realizacji usług podlegających ochronie akustycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – bez ograniczeń, z zastrzeżeniem, że dla budynku objętego ochroną konserwatorską - magazynu zbożowego przy ul. Podmiejskiej 1 - obowiązują ustalenia zawarte w § 11 niniejszej uchwały,

- c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - PZ = 0,70 dla terenu 1PP-PS,
 - PZ = 0,50 dla terenu 2PP-PS,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,1 i maksymalny IZ = 2,5,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych:
 - TZ = 0,10 dla terenu 1PP-PS,
 - TZ = 0,20 dla terenu 2PP-PS,
 - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - nie więcej niż HZ = 15,0 m n.p.t., z wyłączeniem istniejącej zabudowy oraz z dopuszczeniem na terenie 1PP-PS wysokości HZ = 30,0 m n.p.t. w przypadkach uzasadnionych zastosowaną technologią produkcji lub składowania,
 - g) dla budynku biurowego w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego, na terenie 2PP-PS, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zasadę zachowania kompozycji obiektu,
 - h) ustala się nakaz zachowania mozaiki znajdującej się na południowo-wschodniej elewacji budynku biurowego, o którym mowa w lit.g, w tym ochronę jej układu, formy i ekspozycji;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
 - 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z § 11 niniejszej uchwały;
 - 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 30,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1 000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 90°;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - docelowe przeznaczenie zgodne z obecnym użytkowaniem.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów usług handlu lub składów i magazynów – UH-PS

§ 24. Dla terenów: **1UH-PS** o powierzchni 0,59 ha i **2UH-PS** o powierzchni 1,83 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) usługi handlu, składy i magazyny,
 - b) jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się produkcję przemysłową, usługi rzemiosła oraz usługi gastronomii,
 - c) na działce o numerze 153/1 dopuszcza się lokalizację stacji paliw,
 - d) dla obiektów handlowych dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży do 1 200 m²,
 - e) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania służbowego przypadającego na jedną działalność gospodarczą;

- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – bez ograniczeń,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - $PZ = 0,50$,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,1$ i maksymalny $IZ = 1,5$,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - $TZ = 0,25$,
 - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż $HZ = 12$ m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się.
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 30,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 1 500 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 90°;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym użytkowaniem.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej – UH-UL-PP

§ 25. Dla terenów: **1UH-UL-PP** o powierzchni 0,78 ha, **2UH-UL-PP** o powierzchni 0,92 ha i **3UH-UL-PP** o powierzchni 1,47 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) usługi handlu, usługi rzemiosła, produkcja przemysłowa,
 - b) dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą składy i magazyny, usługi gastronomii, teren stacji paliw płynnych i innych obiektów związanych z obsługą pojazdów,
 - c) dopuszcza się lokalizację jednego mieszkania służbowego przypadającego na jedną działalność gospodarczą,
 - d) dla obiektów handlowych dopuszcza się wielkość powierzchni sprzedaży do 1 200 m²;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – bez ograniczeń,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - $PZ = 0,50$,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny $IZ = 0,1$ i maksymalny $IZ = 1,5$,

- e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - $TZ = 0,25$,
 - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż $HZ = 12$ m n.p.t.,
 - g) dla budynku biurowego w pierwszej linii zabudowy od strony ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego, na terenie 3UH-UL-PP, ustala się możliwość nadbudowy o kondygnację w dachu stromym, czterosпадowym, w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° ;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
 - 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
 - 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
 - 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
 - b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1 000 m²,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 90° ;
 - 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym użytkowaniem.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW

§ 26. Dla terenu MN o powierzchni 0,50 ha ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) zakazuje się lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących, z zakazem ich wykonywania z blachy lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o pochyleniu połaci dachowych od 25° do 45° - ograniczenia te nie dotyczą obiektów istniejących, garaży oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
 - d) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
 - e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - $PZ = 0,5$,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalny $IZ = 0,1$ i maksymalny $IZ = 0,6$,
 - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - $TZ = 0,5$,

- h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż HZ = 12,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 15 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 10 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 7 m,
- b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 600 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 180 m²,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 90°;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – wyłącznie z ulicy Podleśnej - KDZ,
- b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
- c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

§ 27. Dla terenów: **1MNW** o powierzchni 0,15 ha i **2MNW** o powierzchni 0,08 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- b) zakazuje się lokalizowania usług rzemieślniczych o uciążliwości wykraczającej poza granicę działki;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację garaży wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących, z zakazem ich wykonywania z blachy lub z innego materiału, jako nietrwale związanych z terenem i sposobem jego zagospodarowania,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o pochyleniu połaci dachowych od 25° do 45° - ograniczenia te nie dotyczą obiektów istniejących, garaży oraz zadaszeń nad lukarnami, ryzalitami, wykuszami, tarasami, wiatami, wejściami i podjazdami,
- d) materiały pokrycia dachu, wykończenia elewacji i kolorystyka – bez ograniczeń, z tym, że dla zabudowy w obrębie działki należy stosować ujednolicone materiałowo i kolorystycznie pokrycia głównych połaci dachów oraz spójną kolorystykę elewacji,
- e) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - PZ = 0,4,
- f) wskaźnik intensywności zabudowy:
- dla terenu 1MNW minimalny IZ = 0,1 i maksymalny IZ = 0,6,

- dla terenu 2MNW minimalny IZ = 0,2 i maksymalny IZ = 0,4,
- g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - TZ = 0,5,
- h) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż HZ = 11,0 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) dla terenu 1MNW dopuszcza się podział wg. następujących parametrów:
 - minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 18,0 m,
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki - 600 m²,
 - b) zakaz podziałów wtórnych dla terenu 2MNW;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – wyłącznie z ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego - KDZ,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące terenu elementarnego w ramach kategorii przeznaczenia terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych – RZP

§ 28. Dla terenu **RZP** o powierzchni 0,81 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) produkcja w gospodarstwie ogrodniczym,
 - b) dopuszcza się handel, składy i magazyny związane z produkcją ogrodniczą;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – bez ograniczeń,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - PZ = 0,50,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,1 i maksymalny IZ = 1,0,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - TZ = 0,25,
 - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż HZ = 12 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:

- a) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki – 20,0 m,
- b) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1 000 m²;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym użytkowaniem.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące terenu elementarnego w ramach kategorii przeznaczenia niesklasyfikowanej - teren stacji diagnostyki pojazdów i usług towarzyszących – N

§ 29. Dla terenu N o powierzchni 0,10 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - stacja diagnostyki pojazdów i usługi towarzyszące związane z obsługą środków transportu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu, przestrzeni publicznych i krajobrazu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja zabudowy w oparciu o wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) geometria dachów, materiały ich pokrycia – bez ograniczeń,
 - c) dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - PZ = 0,50,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny IZ = 0,1 i maksymalny IZ = 1,0,
 - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnych - TZ = 0,25,
 - f) dopuszczalna maksymalna wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż HZ = 9 m n.p.t.;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału - zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna z przyległych terenów dróg publicznych,
 - b) zabezpieczenie miejsc do parkowania zgodnie z § 14 niniejszej uchwały,
 - c) obsługa inżynierska terenu w oparciu o sieci uzbrojenia miejskiego zlokalizowane w przyległych terenach dróg publicznych, zgodnie z Działem II Rozdziałem 5 niniejszej uchwały;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – zgodnie z docelowym użytkowaniem.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące terenów elementarnych w ramach kategorii przeznaczenia terenów komunikacji drogowej – KD i kolejowej - KKK

§ 30. Dla terenu KDG o powierzchni 0,88 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren publicznej drogi klasy głównej, w części stanowiący teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustanowiony na rzecz linii kolejowej – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 30,0 m do 50,0 m,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia o szerokości minimum 7,0 m – 2 pasy ruchu,
 - chodnik minimum jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,
 - ścieżka rowerowa minimum jednostronna o szerokości minimum 2,0 m,
 - pasy zieleni dla separacji ruchu pieszego i rowerowego od ruchu kołowego,
 - c) dopuszcza lokalizację zatok autobusowych, chodników, zieleni przyulicznej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni,
 - d) oświetlenie minimum jednostronne,
 - e) dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszo – rowerowych,
 - f) zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej wg potrzeb,
 - g) zakaz bezpośredniej obsługi i budowy zjazdów do terenów przyległych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
- a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowania z ulicą Podleśną – KDZ i ulicą Podmiejską - KDL,
 - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie istniejącej ulicy zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

§ 31. Dla terenu **KDZ** o powierzchni 1,20 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren publicznej drogi klasy zbiorczej – ulice: Podleśna i Marszałka Józefa Piłsudskiego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 14,0 m do 33,5 m,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia o szerokości minimum 6,0 m – 2 pasy ruchu,
 - chodnik minimum jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,
 - ścieżka rowerowa – możliwość realizacji w postaci ciągu pieszo-rowerowego o szerokości minimum 2,0 m,
 - c) dopuszcza lokalizację zatok autobusowych, chodników, zieleni przyulicznej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni,
 - d) oświetlenie minimum jednostronne,
 - e) zachowanie lub przebudowa istniejącej infrastruktury technicznej oraz budowa nowej wg potrzeb;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;

- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
 - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie istniejącej ulicy zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

§ 32. Dla terenu **KDL** o powierzchni 0,68 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren publicznej drogi klasy lokalnej – ulica Podmiejska;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, od 12,0 m do 19,3 m,
 - b) przekrój poprzeczny:
 - jedna jezdnia o szerokości minimum 6,0 m – 2 pasy ruchu,
 - chodnik minimum jednostronny o szerokości minimum 1,5 m,
 - c) dopuszcza lokalizację wydzielonych chodników, zieleni przyulicznej, sieci i urządzeń technicznego uzbrojenia terenu, oświetlenia, elementów wyposażenia i urządzenia przestrzeni;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału:
 - a) dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu,
 - b) po wydzieleniu terenu elementarnego zakaz podziałów wtórnych;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych,
 - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – użytkowanie istniejącej ulicy zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

§ 33. Dla terenów: **1KKK** o powierzchni 0,09 ha i **2KKK** o powierzchni 0,07 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny komunikacji kolejowej – obszar kolejowy w rozumieniu przepisów odrębnych, jednocześnie teren 1KKK stanowi teren zamknięty zastrzeżony ze względu na obronności i bezpieczeństwo państwa ustanowiony na rzecz linii kolejowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - lokalizacja drogi kolejowej, budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody - zgodnie z § 7 niniejszej uchwały przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dla obszaru kolejowego;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie ustala się;
- 5) warunki ochrony i zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych - zgodnie z § 8 i 9 niniejszej uchwały;

- 6) zasady i warunki scalania i podziału - dopuszcza się wydzielenia w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenu;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna terenów przyległych poprzez skrzyżowania z ulicą Podleśną – KDZ i ulicą Podmiejską - KDL,
 - b) w liniach rozgraniczających ustala się możliwość lokalizacji sieci uzbrojenia podziemnego wyłącznie na potrzeby funkcjonowania linii kolejowej i obiektów towarzyszących zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - użytkowanie dotychczasowe do czasu przejęcia i zagospodarowania na cele zgodne z docelowym przeznaczeniem.

DZIAŁ IV.

Skutki prawne uchwalenia planu

§ 34. 1. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **PP-PS** - produkcji przemysłowej lub składów i magazynów, **UH-UL-PP** - usług handlu lub usług rzemieślniczych lub produkcji przemysłowej, **UH-PS** - usług handlu lub składów i magazynów, **N** - stacji diagnostyki pojazdów i usług towarzyszących, **RZP** - produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, **MN** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz **MNW** - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, w wysokości 30 %.

2. Dla terenów określonych w planie jako tereny komunikacji - drogi publiczne (KDG, KDZ, KDL) oraz dla terenów komunikacji kolejowej (KKK) nie ustala się stawki procentowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 35. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc obowiązującą ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszym planem, a zawarte w:

- 1) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczącym terenu w rejonie ulic: Podmiejskiej, Podleśnej, Elizy Orzeszkowej, Ignacego Łukasiewicza, uchwalonym uchwałą Nr XXXV/386/2005 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 września 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 80, poz.1680);
- 2) zmianie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dla terenów projektowanych i istniejących pasów drogowych ulic klas: „Gt”, „Zt”, „Zo”, „Lg”, uchwalonej uchwałą Nr III/29/98 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 15 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 1999 r. Nr 40, poz.650 i 651);
- 3) zmianach w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Stargardu Szczecińskiego dotyczących terenów oznaczonych symbolami: MM.A1, MM.A8, MM.B6, MM.B11, MM.B17, MM.C13, MM.C16, MM.C20, MM.D9, uchwalonych uchwałą Nr VI/57/99 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 16 lutego 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 9, poz.100);
- 4) miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard Szczeciński dotyczącym terenu w rejonie byłego ZNTK, uchwalonym uchwałą Nr XIV/152/2015 Rady Miejskiej w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 grudnia 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2018 r. poz.2620).

DZIAŁ V.

Ustalenia końcowe

§ 36. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stargard.

2. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Stargardzie.

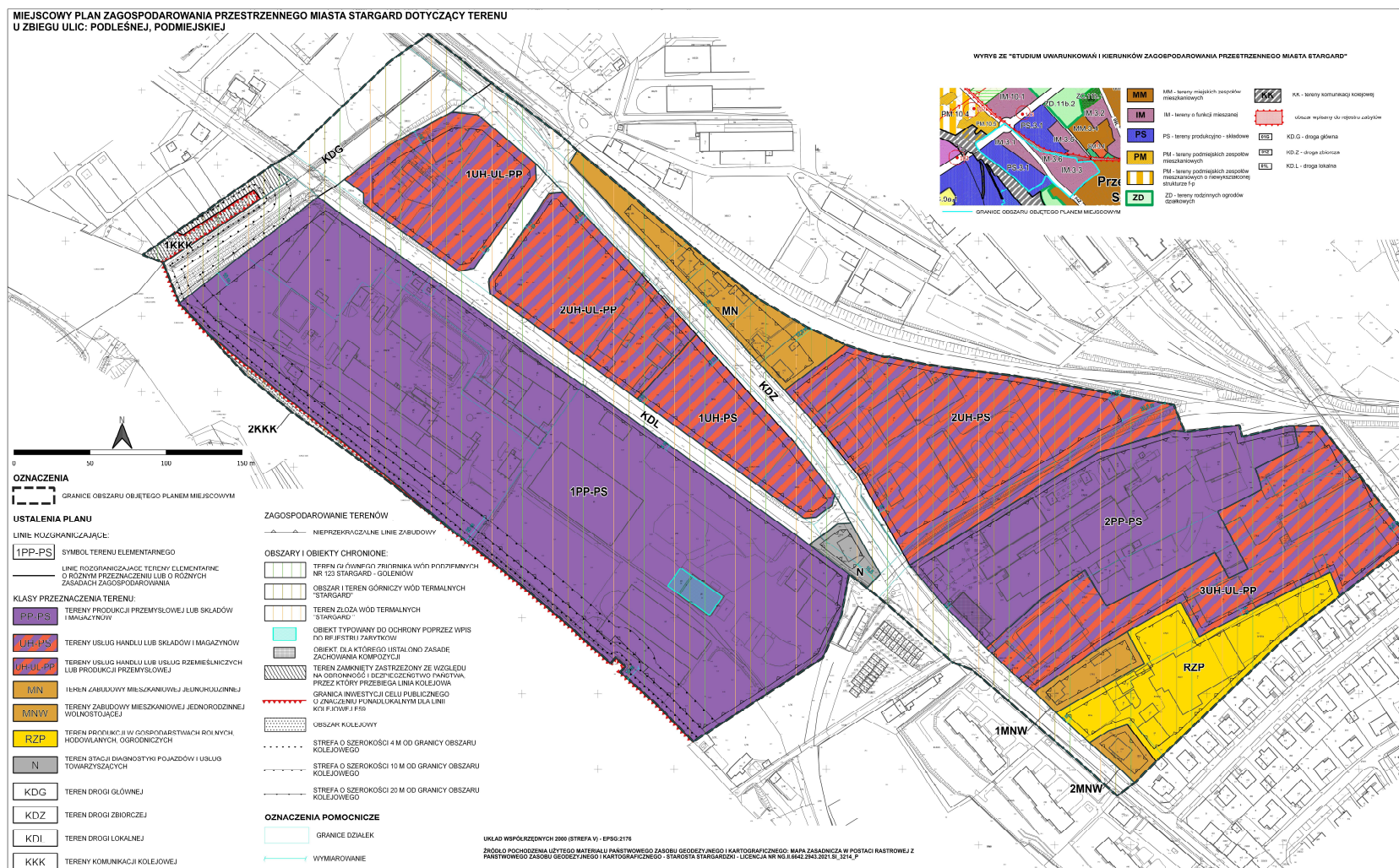
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Michał Bryła

Załącznik nr 1
do uchwały Nr LIV/535/2023
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Rysunek planu



Załącznik nr 2
do uchwały Nr LIV/535/2023
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977 i 1506) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącego terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej*, wyłożonego w dniach od 28 lutego do 29 marca 2023 roku do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 12 kwietnia 2023 roku terminie – 4 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 111/2023 z dnia 26 kwietnia 2023 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 162/4 (obręb 1) przy ul. Podleśnej (dwa pisma z uwagami), dotyczące:
 - a) dopuszczenia lokalizacji mieszkań służbowych na działce o numerze 162/4, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym – uwaga uwzględniona - działka znajduje się w graniach terenu usług handlu lub składów i magazynów, oznaczonego w projekcie planu symbolem 2UH-PS - dotychczas obowiązujący plan dopuszczał na tym terenie (teren 7-P), jak i na kilku innych terenach elementarnych, lokalizację mieszkań służbowych związanych z prowadzoną działalnością - z uwagi na potencjalną kolizję funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej w pierwotnym projekcie planu zrezygnowano z dopuszczenia mieszkań służbowych na terenach usługowych, produkcyjnych i magazynowych - aby uniknąć jednak pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości w stosunku do ustaleń obowiązującego planu i biorąc pod uwagę zgłoszenie wniosku bezpośrednio przez właściciela, uwzględniono uwagę przy zachowaniu ograniczenia liczby lokali - ponadto w celu równego traktowania właścicieli nieruchomości położonych w graniach opracowania dodano powyższe ustalenie także do terenów: 1UH-UL-PP, 2UH-UL-PP i 1UH-PS, dla których obowiązujący plan również dopuszczał mieszkania służbowe,
 - b) zwiększenia powierzchni sprzedaży z 1 200 m² do 2 500 m², do wielkości zabudowy istniejących budynków – uwaga nieuwzględniona - dotychczasowy plan miejscowy wprowadził zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni handlowej przekraczającej 400 m² (liczonej jako suma powierzchni sprzedaży oraz powierzchni magazynowej) - opracowany projekt planu ogranicza powierzchnię sprzedaży do 1200 m², co dotyczy (zgodnie z aktualną definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) tylko sprzedaży detalicznej oraz odnosi się do części

ogólnodostępnej obiektu, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów - nie występuje potrzeba powiększania tej powierzchni;

- 2) uwagi zgłoszone przez współwłaściciela działki o numerze 156 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotyczące pozostawienia parametrów zabudowy dla działki zgodnych z obowiązującym planem miejscowym, w tym:
 - a) dopuszczenia oprócz zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej również zabudowy bliźniaczej i szeregowej – uwaga uwzględniona - w ustaleniach planu nastąpiła korekta zapisu dla terenu oznaczonego obecnie MN, zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym,
 - b) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy z 40% do 50% - uwaga uwzględniona - w ustaleniach planu nastąpiła korekta zapisu dla terenu oznaczonego obecnie MN, zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym,
 - c) wyznaczenia wskaźnika intensywności zabudowy – uwaga nieuwzględniona - w ustaleniach opracowywanego planu miejscowego dla terenu oznaczonego obecnie MN określono wielkość wskaźnika intensywności zabudowy: minimalny IZ=0,1 i maksymalny IZ=0,5 - uwaga bezzasadna,
 - d) zwiększenia wysokości zabudowy do 12 m oraz liczby kondygnacji do 3 (trzecia w dachu) – uwaga uwzględniona - w ustaleniach planu nastąpiła korekta zapisu dla terenu oznaczonego obecnie MN, zgodnie z dotychczasowym planem miejscowym,
 - e) pozostawienia wskaźników miejsc do parkowania, jak w obowiązującym planie – uwaga nieuwzględniona - w dotychczasowym planie miejscowym wskazano ogólnie nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla pojazdów właścicieli - w związku z intensywnym rozwojem komunikacji w projekcie planu doprecyzowano nakaz zapewnienia w granicach inwestycji miejsc do parkowania w ilości minimum 2 miejsca na 1 mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej,
 - f) dopuszczenia garaży wykonanych z blachy lub innego materiału, jako nietrwale powiązanych z gruntem – uwaga nieuwzględniona - projekt planu nie przewiduje realizacji zabudowy tymczasowej – dla tego terenu dopuszczono możliwość realizacji garaży wbudowanych, dobudowanych lub wolnostojących;
- 3) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 153/1 (obręb 1) przy ul. Podmiejskiej, dotyczące:
 - a) dopuszczenia na działce o numerze 153/1 lokalizacji stacji paliw – uwaga uwzględniona - w sąsiedztwie działki znajduje się stacja kontroli pojazdów, możliwa jest więc kontynuacja funkcji - w ustaleniach planu nastąpiła korekta zapisu dla terenu 1UH-PS,
 - b) dopuszczenia lokalizacji mieszkań służbowych – uwaga uwzględniona - działka znajduje się w graniach terenu usług handlu lub składów

i magazynów, oznaczonego w projekcie planu symbolem 1UH-PS - dotychczas obowiązujący plan dopuszczał na tym terenie (teren 8-P), jak i na kilku innych terenach elementarnych, lokalizację mieszkań służbowych związanych z prowadzoną działalnością - z uwagi na potencjalną kolizję funkcji produkcyjnej i mieszkaniowej w pierwotnym projekcie planu zrezygnowano z dopuszczenia mieszkań służbowych na terenach usługowych, produkcyjnych i magazynowych - aby uniknąć jednak pogorszenia warunków korzystania nieruchomości w stosunku do ustaleń obowiązującego planu i biorąc pod uwagę zgłoszenie wniosku bezpośrednio przez właściciela, uwzględniono uwagę przy zachowaniu ograniczenia liczby lokali - ponadto w celu równego traktowania właścicieli nieruchomości położonych w graniach opracowania dodano powyższe ustalenie także do terenów: 1UH-UL-PP, 2UH-UL-PP i 2UH-PS, dla których obowiązujący plan również dopuszczał mieszkania służbowe,

- c) dopuszczenia możliwości wyjazdu i wjazdu na działkę z ulic: Podleśnej i Podmiejskiej – uwaga nieuwzględniona - plan miejscowy dopuszcza obsługę komunikacyjną z przyległych do terenu ulic - uwaga bezzasadna,
- d) dopuszczenia podziału działek na terenie usług handlu lub składów i magazynów 2UH-PS mniejszych niż 2 000 m² – uwaga uwzględniona - w ustaleniach planu nastąpiła korekta zapisów w celu dopuszczenia wydzielania działek o powierzchni minimalnej 1 500 m² - umożliwi to wydzielenie działki na tyłach zabudowy w granicach terenu 2UH-PS.

§ 2. Do części projektu planu miejscowego, ponownie wyłożonej w dniach od 9 czerwca do 7 lipca do publicznego wglądu, wniesiono w ustalonym do dnia 21 lipca 2023 roku terminie – 2 pisma z uwagami, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji planistycznej. Prezydent Miasta Stargard zarządzeniem Nr 238/2023 z dnia 9 sierpnia 2023 r. rozpatrzył powyższe uwagi. Przyjmuje się następujący sposób rozpatrzenia uwag:

- 1) uwagi zgłoszone przez właściciela działki o numerze 162/4 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotyczące:
 - a) dopuszczenia lokalizacji istniejących czterech mieszkań służbowych na działce o numerze 162/4 - uwaga nieuwzględniona - działka znajduje się w granicach terenu elementarnego 2UH-PS - dotychczas obowiązujący plan dopuszczał na tym terenie (teren 7-P w obowiązującym planie), jak i na trzech innych terenach elementarnych, lokalizację mieszkań służbowych związanych z prowadzoną działalnością, bez wskazywania limitu lokali - aby uniknąć pogorszenia warunków korzystania z nieruchomości w stosunku do ustaleń obowiązującego planu w opracowanym projekcie dopuszczono lokalizację mieszkań służbowych, jednakże przy zachowaniu ograniczenia liczby lokali - obecny sposób zagospodarowania terenu powoduje, że dopuszczenie mieszkań służbowych bez jakichkolwiek ograniczeń może doprowadzić do niekontrolowanego mieszania się funkcji mieszkaniowej oraz produkcyjno-składowej - są to dwie funkcje wzajemnie kolidujące - zgodnie z dołączoną przez wnioskodawcę informacją już dokonana zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego w oparciu o zapisy obowiązującego planu

miejscowego polega na ustaleniu funkcji mieszkalnej - inwestycja może zostać zrealizowana na podstawie dokonanego już zgłoszenia w Starostwie Powiatowym w Stargardzie - obecnie są to mieszkania służbowe, jednakże w przyszłości weryfikacja tego stanu rzeczy będzie niemożliwa - ponadto w przyszłości mogą nastąpić zmiany w stanie władania, a budynki mieszkalne oraz produkcyjne mogą mieć różnych właścicieli, co w konsekwencji może prowadzić do sporów dotyczących oddziaływania funkcji produkcyjnej na tereny chronione akustycznie, jakimi są budynki mieszkalne - jednocześnie plan nie zakazuje dalszego użytkowania, przebudowy i remontu budynków oraz lokali sprzecznych z przeznaczeniem ustalonym w planie - w planie pozostawiono zapisy dotyczące lokalizacji wyłącznie jednego lokalu mieszkalnego na potrzeby dozoru (tzw. lokalu służbowego),

- b) zwiększenia powierzchni sprzedaży z 1 200 m² do 2 000 m² – uwaga nieuwzględniona - obowiązujący plan miejscowy wprowadził zakaz budowy obiektów handlowych o powierzchni handlowej przekraczającej 400 m² (liczonej jako suma powierzchni sprzedaży oraz powierzchni magazynowej). - opracowany projekt planu ogranicza powierzchnię sprzedaży do 1200 m², co dotyczy (zgodnie z aktualną definicją zawartą w stawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) tylko sprzedaży detalicznej oraz odnosi się do części ogólnodostępnej obiektu, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów - nie występuje potrzeba powiększania tej powierzchni - wskazana w projekcie planu wielkość sprzedaży jest wystarczającą do prowadzenia działalności usługowej - istniejące obiekty nie posiadają większej powierzchni sprzedaży;
- 2) uwaga zgłoszona przez współwłaściciela działki o numerze 156 (obręb 1) przy ul. Podleśnej, dotycząca zniesienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony sąsiedniej działki o numerze 132/3 – uwaga nieuwzględniona - w projekcie planu nie ograniczono zabudowy zgodnie z warunkami wymaganymi dla sąsiedztwa terenów kolejowych, gdyż przyjęcie odległości 10 m od terenu kolejowego oraz 20 m od skrajnego toru, praktycznie uniemożliwiłoby jakąkolwiek zabudowę na powyższej działce - w projekcie planu przyjęto nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od tylnej granicy działki - taka odległość jest też przyjęta dla działek położonych obok (niewielkie odstępstwa zostały dopuszczone wyłącznie dla fragmentów istniejącej zabudowy gospodarczej) – w planie pozostawiono odległość 4 m, co jest odległością dopuszczoną dla lokalizacji zabudowy z oknami i drzwiami od strony granicy działki - umożliwia to budowę na działce o numerze 156 budynków mieszkalnych o szerokości ściany bocznej do 12 m do 7 m.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LIV/535/2023
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do
zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz.977 i 1506) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art.7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz.40, 572 i 1463), zadanie własne gminy.

§ 2. Na obszarze objętym *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Stargard dotyczącym terenu u zbiegu ulic: Podleśnej, Podmiejskiej* nie przewiduje się nowych inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, dotyczących budowy i utrzymania dróg publicznych oraz budowy infrastruktury technicznej, w stosunku do ustaleń planów dotychczas obowiązujących na obszarze planu. Ewentualne modernizacje czy przebudowy infrastruktury nie będą skutkiem uchwalenia planu, lecz wynikiem bieżącej realizacji zadań zarządcy w zakresie utrzymania infrastruktury.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr LIV/535/2023
Rady Miejskiej w Stargardzie
z dnia 29 sierpnia 2023 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne utworzone do planu, zapisane w formie elektronicznej